

Uchwała Nr 30...../2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEŁM” w Gdańsku

z dnia 26 IV..... /2017

w sprawie: określenia założeń organizacyjno - finansowych dla zadania I przedsięwzięcia IV  
jednostki B Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” realizowanego w celu sprzedaży na warunkach komercyjnych lokali mieszkalnych.

Działając na podstawie § 147 ust. 4 i 5 Statutu oraz § 4 „Regulaminu warunków organizacyjno – finansowych realizacji zadań inwestycyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku w celu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu” Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku określa założenia organizacyjno - finansowe dla zadania I przedsięwzięcia IV Jednostki B Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” realizowanego w celu sprzedaży na warunkach komercyjnych lokali mieszkalnych, które stanowią załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Rada Nadzorcza - na zasadzie jednorazowego odstępstwa od zasady wyrażonej w § 11 ust. 2. „Regulaminu warunków organizacyjno – finansowych realizacji zadań inwestycyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku w celu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu” - wyraża zgodę na ustalenie opłaty rezerwacyjnej w wysokości nie niższej niż 3.000,00 zł. (słownie: trzy tysiące zł.).

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym:

za - 20  
przeciw - 0  
wstrzymało się - 0

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bożenna Piątkowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Elżbieta Hułas

RADCA PRAWNY

Adam Linkowski

**Założenia organizacyjno - finansowe dla zadania I przedsięwzięcia IV  
jednostki B Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”  
realizowanego w celu sprzedaży na warunkach komercyjnych lokali mieszkalnych**

Podstawa prawna § 147 ust. 4 i 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku oraz Uchwała Nr 45/2013 z dnia 18.04.2013 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”

**I. Opis przedsięwzięcia deweloperskiego.**

Inwestycja na jednostce B przedsięwzięcie IV zadanie I jest zlokalizowana w Gdańsku pomiędzy ulicami: Cienista, Suchanka i Ptasia oraz terenem TESCO, obejmuje część działek oznaczonych nr 4/190 obręb 712 i nr 618/3 obręb 303 w Gdańsku.

1. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone numerami **B1** i **B2** wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Budynki składają się z jednej kondygnacji podziemnej oraz nadziemnych kondygnacji mieszkalnych:  
**Budynek B1** o wysokości V kondygnacji nadziemnych, podpiwniczony podziemną halą garażową, dwuklatkowy  
**Budynek B2** o wysokości IV kondygnacji nadziemnych, podpiwniczony podziemną halą garażową, jednoklatkowy
3. Przedsięwzięcie deweloperskie zaprojektowano jako podłączone do istniejącego układu komunikacyjnego – ul. Cienista i ul. Suchanka. Projektowane miejsca postojowe na terenie wraz z miejscami postojowymi w halach garażowych budynków pokrywają zapotrzebowanie na miejsca postojowe zgodnie z wymogami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Budynki zostały zaprojektowane jako żelbetowo-murowane. Konstrukcję stanowi układ ramowy (słupy żelbetowe oraz belki) oraz tarcze żelbetowe. Stropy półprefabrykowane np. typu filigran. Ściany murowane zaprojektowano z bloczków silikatowych. Część podziemia budynku (hala garażowa) jest wysunięta poza jego obrys. Zaprojektowano dach płaski – powierzchnia nieużytkowa stropodachów: papa termozgrzewalna, powierzchnia tarasów – systemowe deski tarasowe, ogródki i tereny zielone – trawniki. W budynkach będą dźwigi osobowe zapewniające dostęp na wszystkie kondygnacje. Obiekty spełniają kryteria energooszczędności zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynki zasilane będą w energię cieplną z sieci centralnego ogrzewania GPEC
4. Budynki posiadają **101** lokali mieszkalnych o zróżnicowanych powierzchniach użytkowych: od 1-pokojowych ok. 28 m<sup>2</sup> do 4-pokojowych max. 88 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych do sprzedaży 5.069 m<sup>2</sup>

**Budynek B1** posiada:

74 mieszkania o łącznej pow. 3.581 m<sup>2</sup>p.u.,  
61 komórek lokatorskich i 13 pomieszczeń na jednoślady

**Budynek B2** posiada:

27 mieszkań o łącznej pow. 1.488 m<sup>2</sup>p.u.,  
14 komórek lokatorskich i 13 pomieszczeń na jednoślady

Ustalenie przynależności poszczególnych pomieszczeń do lokali mieszkalnych w budynkach - komórek lokatorskich, pomieszczeń na jednoślady oraz miejsc postojowych pozostaje do decyzji Zarządu.

5. W budynkach nie ma lokali usługowych.
6. W budynkach nie ma garaży
7. W halach garażowych budynku:
  - nr B1 jest 50 miejsc postojowych, powierzchnia 1.426m<sup>2</sup>
  - nr B2 jest 20 miejsc postojowych, powierzchnia 929m<sup>2</sup>
8. Dopuszcza się pozostawienia do 10% lokali we własności Spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

II. Krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji.

1. Oferta sprzedaży lokali zlokalizowanych w budynku nr B1 i B2 zostanie skierowana do nieograniczonego kręgu osób, z jednoczesnymi zastrzeżeniami:
  - od daty rozpoczęcia przedsprzedaży lokali przez okres 5 dni roboczych, kierowana jest wyłącznie do członków Spółdzielni oraz osób bliskich członkom (dzieci i rodzice - udokumentowane pokrewieństwo), posiadających nie więcej niż 1 lokal mieszkalny w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Chelmu”
  - od daty rozpoczęcia przedsprzedaży lokali przez okres 1 miesiąca, jedna osoba może zawrzeć jedną umowę rezerwacyjną.

Po upływie tych terminów, oferta będzie kierowana do nieograniczonego kręgu osób, bez zastrzeżeń.

2. Ze wszystkimi przyszłymi nabywcami oferowanych w ramach przedsprzedaży lokali, Spółdzielnia będzie zawierała umowy rezerwacyjne, poprzedzające zawarcie notarialnych umów deweloperskich.

Umowa rezerwacyjna, która wskazywać będzie termin zawarcia umowy deweloperskiej, zostanie skutecznie zawarta po wpłacie przez zainteresowanych opłaty rezerwacyjnej, której wysokość ustala się dla zadania I przedsięwzięcia B IV w kwocie stałej 3.000,00 zł.

Opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu po podpisaniu umowy deweloperskiej i otwarciu rachunku powierniczego.

3. Ogłoszenie o rozpoczęciu przedsprzedaży lokali w budynkach B1 i B2 wskazywać będzie datę jej rozpoczęcia - podpisywania umów rezerwacyjnych oraz miejsce załatwiania formalności dotyczących przedsprzedaży.

Ogłoszenie zostanie zamieszczone w przeddzień rozpoczęcia sprzedaży, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni przy ul. Worcella 33 oraz administracji Spółdzielni przy ul. Witosa 27 w Gdańsku.

III. Standard techniczny lokali

W budynkach B1 i B2 lokale mieszkalne mają być przekazywane nabywcom w stanie deweloperskim.

Standard wykończenia lokali mieszkalnych określony jako deweloperski:

1. posadzki – wylewka betonowa przystosowana do ułożenia posadzki ceramicznej lub paneli podłogowych,
2. ściany działowe – wykonane z pustaków gipsowych lub innych,
3. wykończenie ścian – tynki gipsowe gr. 1,5 cm,
4. tynki na sufitach – cienkowarstwowe gipsowe gr. min. 2 mm malowane 1x farbą emulsyjną białą,

5. stolarka okienna – profile PCV z nawiewnikami higrosterowalnymi w górnej części okna, kolor drewnopodobny, współczynnik przenikania ciepła  $U=1,3$
6. lokale niewyposażone w drzwi wewnętrzne,
7. drzwi wejściowe do mieszkań - fornirowane, antywłamaniowe klasy C,
8. wewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej - wyprowadzone z pionu trójnikiem,
9. wewnętrzne instalacje wodociągowe (woda zimna i ciepła) – rozprowadzone podejścia pod urządzenia zakończone zaworem (bez osprzętu),
10. wentylacja w całym budynku (lokale mieszkalne, hala garażowa, pomieszczenia techniczne, klatka schodowa, korytarze) – mechaniczna,
11. instalacja grzewcza rozprowadzona pod posadzką, grzejniki płytowe, w łazienkach grzejniki drabinkowe,
12. wewnętrzne instalacje elektryczne kompletne (bez kuchenki elektrycznej),
13. wewnętrzne instalacje telekomunikacyjne,
14. instalacja domofonowa,
15. balkony i tarasy - deski tarasowe (kompozyt)
16. tarasy zielone (ogródki) na stropie hali garażowej bud. B1 i B2.

#### IV. Źródła finansowania inwestycji i zapewniony środek ochrony.

Inwestycja będzie realizowana przez Spółdzielnię ze środków przyszłych nabywców lokali, doraźnie – do czasu uzyskania środków ze sprzedaży lokali – na prowadzenie inwestycji będą zaangażowane środki własne Spółdzielni z prowadzonej działalności deweloperskiej lub zostanie zaciągnięty przez Spółdzielnię kredyt bankowy za odrębną zgodą Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia zapewni nabywcom lokali jako środek ochrony – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

#### V. Organizacja obsługi procesu inwestycyjnego.

Wybór wykonawcy zadania inwestycyjnego zostanie dokonany zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą „Regulaminem udzielania zamówień w Spółdzielni Mieszkaniowej Chełm” - Uchwała nr 119/2012 z dnia 18.10.2012 r. Spółdzielnia nie dysponuje siłami własnymi do wykonania planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Obsługa działalności inwestycyjnej wraz ze sprzedażą lokali jest prowadzona w Spółdzielni przez służby własne, które w strukturze organizacyjnej umieszczone są w pionie Prezesa Zarządu. Pełnienie funkcji inspektora nadzoru branży elektrycznej i w części budowlanej sprawuje firma zewnętrzna na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię.

Osoby pełniące obowiązki inspektorów nadzoru branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej posiadają odpowiednie kwalifikacje zawodowe potwierdzone decyzjami o stwierdzeniu przygotowania zawodowego.

#### VI. Planowane terminy realizacji inwestycji.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji – czerwiec/lipiec 2017 r.

Termin rozpoczęcia uzależniony jest od otrzymania projektów wykonawczych i kosztorysów dla inwestycji oraz przebiegu przetargu na wybór wykonawcy.

Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji – grudzień 2018 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bożenna Piątkowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Elżbieta Hulas

RADCA PRAWNY

Adam Linkowski